



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

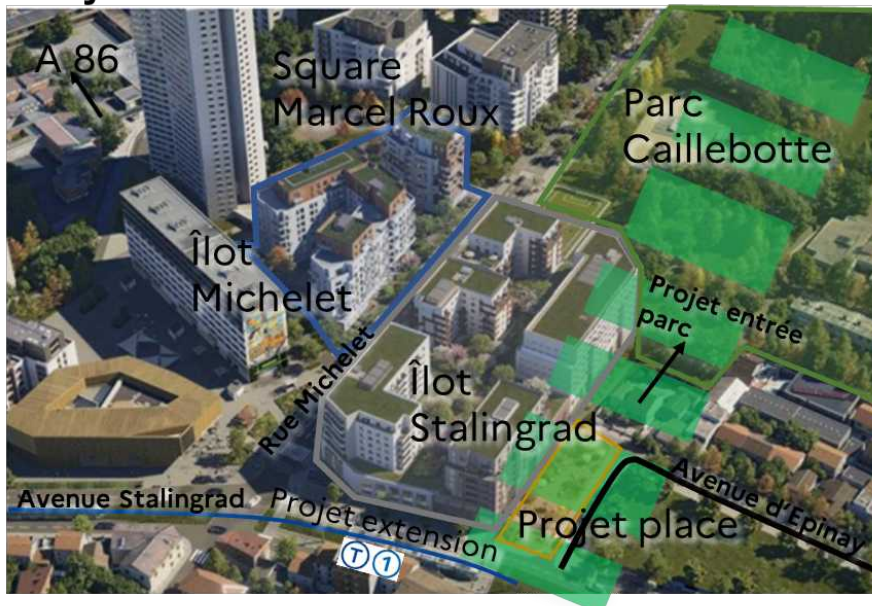
Avis délégué sur le projet immobilier Stalingrad – Michelet à Colombes (92)

**N° 017044 et 017391/A P
du 27/06/2026**

Etat actuel



Projet



Vue aérienne du projet immobilier des îlots Michelet et Stalingrad à Colombes (92). Le quartier est proche d'axes de transport bruyants (A86 et avenue Stalingrad), le parc Caillebotte est identifié comme noyau secondaire de biodiversité, une composante principale de la trame verte traverse la zone d'est en ouest (PADD page 16 du PLUi de Boucle Nord de Seine et OAP sectorielle « préserver les trames environnementales » page 12) (sources : MRAe d'après Google Earth et EI)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet immobilier Stalingrad-Michelet, situé à Colombes (92), porté par l'entreprise Accueil Immobilier. Il analyse la qualité de son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure portant sur deux permis de construire. Le projet a fait l'objet d'une décision au cas par cas (décision n° DRIAT-SCDD-2025-207 du 26 novembre 2025) et d'un cadrage préalable le 20 février 2026.

La commune de Colombes comptait 90 692 habitants en 2022. Elle est située à 4 km au nord-ouest de Paris et fait partie de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine qui rassemble six communes du nord des Hauts-de-Seine (92) et Argenteuil dans le Val d'Oise (95). L'intercommunalité est dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal, approuvé le 26 juin 2025.

Ce projet porte sur la démolition et la reconstruction de deux îlots situés de part et d'autre de la rue Jules Michelet dans le quartier Fossés-Jean Bouvier. Le quartier est identifié par Boucle Nord de Seine comme quartier prioritaire dans le cadre du contrat « Engagements Quartier 2030 ».

Le projet comprend deux tranches successives :

- 2027-2029 : démolition et construction d'un programme mixte sur l'îlot Stalingrad au sud, déménagement du supermarché situé sur l'îlot Michelet ;
- 2029-2031 : démolition du supermarché et construction de logements sur l'îlot Michelet.

Le programme prévoit :

- la démolition des maisons de l'îlot Stalingrad et de l'hypermarché sur l'îlot Michelet ;
- sur l'îlot Stalingrad, la construction d'un programme mixte de quatre bâtiments de logements en R+6 sur un socle en rez de chaussée occupé par un hypermarché et un niveau de sous-sol comprenant 208 places de stationnement, soit 359 logements et une surface de plancher total de 22 639 m² ;
- sur l'îlot Michelet, la construction d'un programme de logements en R+9 composé de quatre bâtiments et un niveau de sous-sol comprenant 97 places de stationnement, soit 215 logements et une surface de plancher total de 12 371 m².

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- l'exposition à une qualité de l'air dégradée et au bruit ;
- la consommation d'espace et les continuités écologiques ;
- le risque inondation et la gestion des eaux pluviales.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de :

- revoir l'analyse du projet en tenant compte de la continuité écologique régionale identifiée au Sdrif, SCot métropolitain et PLUi et justifier l'atteinte des objectifs relatifs au renforcement des continuités et de l'objectif de pleine-terre ;
- réaliser un état initial de l'environnement basé sur des campagnes de mesures sur site pour la qualité de l'air et le bruit et renforcer les mesures ERC ;
- verser au dossier l'étude de dimensionnement et le plan des ouvrages de gestion des eaux pluviales et démontrer l'optimisation de la gestion des événements pluvieux dans un contexte d'exposition au risque inondation.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. Exposition à une qualité de l'air dégradée et au bruit.....	14
3.2. Artificialisation des sols et continuité écologique.....	15
3.3. Risque inondation et gestion des eaux pluviales.....	18
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	20
ANNEXE.....	22
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	23

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la commune de Colombes pour rendre un avis sur le projet immobilier mixte Stalingrad-Michelet, porté par Accueil Immobilier, situé à Colombes (Hauts-de-Seine) et sur son étude d'impact datée d'avril 2026. L'avis est émis dans le cadre de deux procédures de permis de construire.

Le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubriques 39a et 41a), puis d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n°DRIEAT-SCDD-2025-207 du 26 novembre 2025.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 17/04/2026. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés et ont apporté leur contribution respectivement le 21/05/2026 et le 28/05/2026.

Conformément à sa délibération du 09 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 21/05/2026 à Tony RENUCCI la compétence à statuer sur le projet immobilier Stalingrad-Michelet à Colombes (Hauts-de-Seine).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Tony RENUCCI, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

-
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

dB(A)	Décibel pondéré A
EI	Étude d'impact, présente une analyse des effets directs et indirects temporaires et permanents du projet sur l'environnement. Elle indique les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les partis envisagés du point de vue de l'environnement et de la santé
EPT	Établissement public territorial
ERC	« Eviter-réduire-compenser », relatif à la séquence des mesures attendues d'une étude d'impact environnemental visant à éviter, réduire et/ou compenser les effets négatifs d'un projet sur l'environnement
ICU	Îlot de chaleur urbain
MRAe	Mission régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation, permet de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement dans le PLU
OMS	Organisation mondiale de la Santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable. Ce document fait partie des pièces du PLU(i) et définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement pour l'ensemble de la commune ou de l'intercommunalité.
PCAEM	Plan climat air énergie territorial métropolitain
PDUiF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PGRI	Plan de gestion des risques inondations
PLU(i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal), document d'urbanisme qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols
PPRI	Plan de prévention du risque inondation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale, document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet immobilier Stalingrad-Michelet situé à Colombes (92) porte sur la démolition et la reconstruction de deux îlots situés de part et d'autre de la rue Jules Michelet, à l'ouest du parc Caillebotte dans le quartier Fossés-Jean Bouvier.

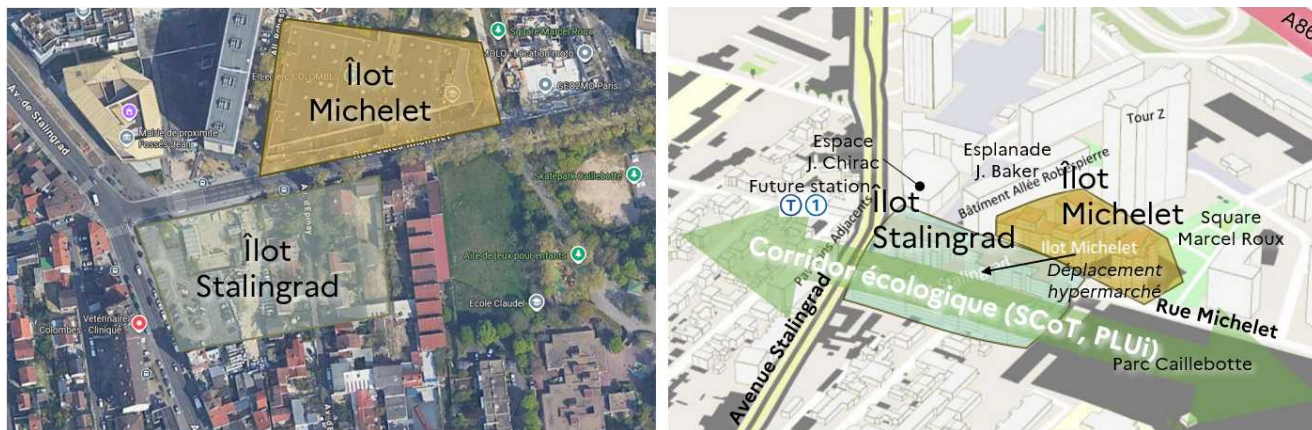


Illustration 1 : Situation des deux îlots du projet (gauche, Googlemaps) et contexte du projet (droite, MRAe d'après annexe acoustique).

Le quartier est identifié par Boucle Nord de Seine comme quartier prioritaire dans le cadre du contrat « Engagements Quartier 2030 ». Ce programme vise à améliorer le quotidien des habitants au sein des quartiers prioritaires pour la politique de la ville des Hauts-de-Seine. Le contrat signé en avril 2024 par l'établissement public territorial de Boucle Nord de Seine identifie un état vieillissant du parc Caillebotte et du centre commercial Leclerc situé sur l'îlot Michelet et mentionne un projet de réaménagement et de sécurisation du parc Caillebotte (Contrat « Engagements Quartier 2030 de Boucle Nord de Seine, pages 82-85).

Le quartier bénéficie par ailleurs d'un équipement public majeur avec l'espace Jacques Chirac qui abrite une médiathèque, un centre social et culturel et une maison France services.

Le prolongement de la ligne de tramway T1 prévu à moyen terme desservira le quartier à la station Caillebotte au niveau de l'intersection entre l'avenue Stalingrad (RD 909) et la rue Michelet. L'ensemble du secteur est situé en zone inondable et identifié au plan de prévention du risque inondation (PPRI) des Hauts-de-Seine en zone C. Cette zone identifiée comme zone urbaine dense couvre les secteurs urbanisés mais présentant une densité nettement plus faible que celle des centres urbains.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % pour les constructions à usage principal d'habitation et de bureaux et 60 % pour toute autre constructions sur toute unité foncière de plus de 2 500 m² (règlement du PPRI des Hauts-de-Seine, page 17).

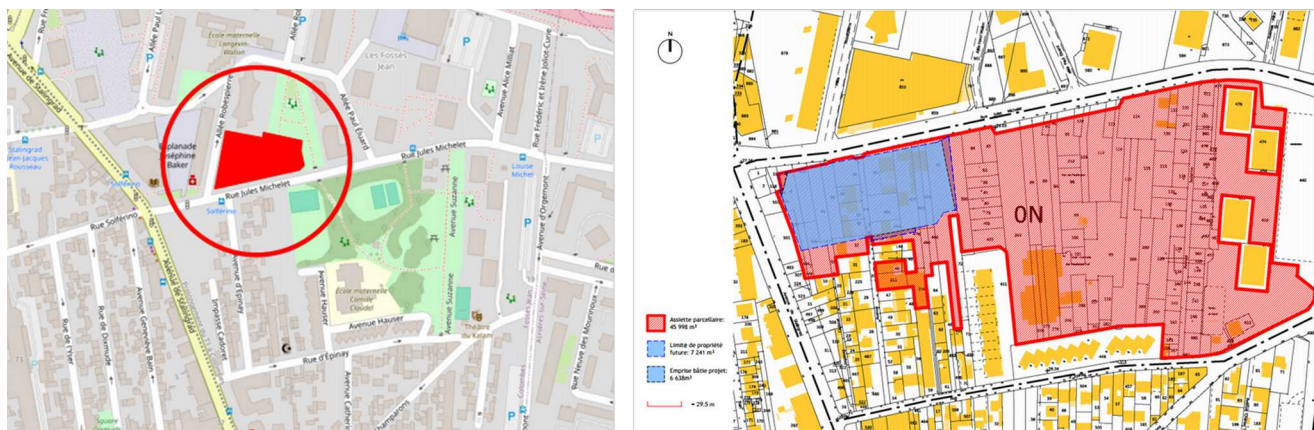


Illustration 2 : plans de situation des terrains de l'îlot Michelet (gauche) et de l'îlot Stalingrad (droite). Le projet de l'îlot Stalingrad prévoit un découpage parcellaire permettant la création d'une parcelle de 7 241 m² pour une surface bâtie de 6 638 m² (92 % de la superficie de la parcelle bâtie). La demande de permis de construire de l'îlot Stalingrad inclut la superficie du parc Caillebotte dans le calcul de l'assiette parcellaire soit une superficie de 45 998 m² (PC01, plan de situation du terrain, page 4)

Le projet Stalingrad-Michelet est situé en limite du périmètre du quartier prioritaire Fossés-Jean, l'îlot Michelet étant intégré à ce périmètre, il s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain plus global. Le projet comprend deux tranches successives, l'îlot Stalingrad présente une superficie de 7 241 m² et l'îlot Michelet 4 735 m² (avec deux demandes de permis de construire séparées) :

- 2027-2029 : démolition et construction d'un programme mixte sur l'îlot Stalingrad au sud, déménagement de l'hypermarché situé sur l'îlot Michelet ;
- 2029-2031 : démolition de l'hypermarché et construction de logements sur l'îlot Michelet.

Le programme prévoit :

- la démolition de 10 pavillons de l'îlot Stalingrad et de l'hypermarché sur l'îlot Michelet ;
- sur l'îlot Stalingrad, la construction d'un programme mixte de quatre bâtiments de logements en R+6 sur un socle en rez de chaussée occupé par un hypermarché et un niveau de sous-sol comprenant 208 places de stationnement, soit 359 logements et une surface de plancher totale de 22 639 m² ;
- sur l'îlot Michelet, la construction d'un programme de logements en R+9 composé de quatre bâtiments et un niveau de sous-sol comprenant 97 places de stationnement, soit 215 logements et une surface de plancher totale de 12 371 m².



Illustration 3 : étapes du projet Stalingrad-Michelet. 1- Démolition et construction de l'îlot Stalingrad ; 2- déplacement de l'hypermarché ; 3- Démolition de l'hypermarché sur l'îlot Michelet et construction de l'îlot Michelet. La phase travaux du projet s'étend sur quatre ans environ entre fin 2026 et 2031 (Annexe qualité de l'air 5-2, page 6).

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- l'exposition à une qualité de l'air dégradée et au bruit ;
- la consommation d'espace et les continuités écologiques ;
- le risque inondation et la gestion des eaux pluviales.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le projet a été l'objet d'un examen au cas par cas par la DRIEAT (décision n° DRIEAT-SCDD-2025-207 du 26 novembre 2025) qui avait identifié plusieurs enjeux environnementaux justifiant la nécessité de réaliser une étude d'impact :

- l'exposition au bruit issu des infrastructures routières et du projet de prolongement du tramway ;
- l'exposition à une qualité de l'air dégradée ;
- les risques environnementaux et sanitaires associés à la pollution des sols ;
- l'exposition au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Le dossier d'étude d'impact du projet vise à présenter une évaluation environnementale du projet incluant les deux îlots Michelet et Stalingrad. Le projet est correctement décrit concernant la programmation et le phasage des travaux dans le temps.

La description de l'environnement du projet à l'état initial apparaît cependant imprécise et incomplète voire erronée pour un certain nombre d'enjeux.

Le projet prévoit la construction de 564 logements au total conduisant à terme à une augmentation de 1 062 habitants au sein de l'ensemble des bâtiments du projet (annexe « évaluation préliminaire qualité de l'air », page 11). L'étude d'impact s'appuie sur des données issues de mesures réalisées par des stations du réseau Airparif pour la qualité de l'air et sur les cartes du plan de prévention du bruit dans l'environnement des Hauts-de-Seine. Aucune campagne de mesures sur site n'a été menée pour caractériser l'état initial de la zone du projet malgré les recommandations issues des études préliminaires et les alertes de l'Autorité environnementale (préfet de région) notamment dans le cadre de la décision au cas par cas concernant ces deux enjeux sanitaires. En l'absence d'un état initial mesuré pour ces deux enjeux, le niveau d'enjeu ne peut pas être évalué de façon appropriée.

Concernant l'enjeu des continuités écologiques, l'étude ne rend pas compte des éléments cartographiques et stratégiques définis au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Paris et au Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Boucle Nord de Seine.

L'état initial et l'évaluation des niveaux d'enjeux apparaissent en conséquence incomplets et imprécis.

L'étude d'impact présente une analyse des solutions de substitution raisonnable au projet (EI, pages 130 à 137) qui reste très limitée concernant les enjeux environnementaux et sanitaires identifiés (bruit, qualité de l'air, continuités urbaines, inondations).

L'analyse des impacts du projet, basée sur un état initial imprécis, ne permet pas d'évaluer objectivement les incidences pour les enjeux bruit, air et continuités écologiques. La recherche succincte de scénarios alternatifs

ne permet pas d'illustrer la recherche de solutions adaptées et proportionnées pour éviter, réduire et compenser les principaux impacts du projet.

L'Autorité environnementale constate que l'étude d'impact comporte de nombreuses imprécisions et lacunes à chaque étape de la démarche d'évaluation environnementale. Elle considère que l'étude d'impact ne permet pas, en l'état de l'analyse développée, d'apprécier la prise en compte appropriée et objective des enjeux environnementaux, du développement articulé, proportionné et complet d'une séquence ERC et de la justification des choix de moindre impact pour l'environnement.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le dossier d'étude d'impact présente une analyse de l'articulation du projet avec huit documents de planification (EI, partie 11, pages 188-202), dont le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), le schéma de cohérence territoriale du Grand Paris (SCoT) et le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Boucle Nord de Seine, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, le plan de gestion des risques inondations (PGRI) et le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts-de-Seine.

L'évaluation préliminaire de la qualité de l'air identifie plusieurs documents stratégiques qui intéressent le projet : le plan de protection de l'atmosphère d'Île-de-France, le plan des mobilités d'Île-de-France et le plan climat air énergie territorial métropolitain (PCAEM). L'analyse se limite à une description des objectifs déclinés dans chaque document sans démontrer si le projet contribue positivement à ces objectifs et si les mesures ERC sont en adéquation avec les objectifs poursuivis.

L'Autorité environnementale souligne que l'axe 1 du PCAEM inclut une mesure d'adaptation ESP-3 « *améliorer le confort d'été dans le bâti tout en limitant le risque de mal adaptation* » (PCAEM, page 357). Le projet prévoit la construction de 564 nouveaux logements, mais sa description ne permet pas d'évaluer si s'il permet de limiter l'exposition des populations au bruit et aux pollutions atmosphériques (voir partie « qualité de l'air et bruit »).

Concernant les trois documents d'urbanisme, Sdrif, SCoT et PLUi, l'étude d'impact ne permet pas d'identifier les orientations des documents devant s'appliquer au projet.

L'étude d'impact ne présente aucune des trois cartes thématiques issues du Sdrif, notamment la carte « placer la nature au cœur du développement régional ». Le projet est mal positionné sur la carte thématique de la trame verte et bleue du SCoT métropolitain (EI, page 189) et la carte des continuités écologiques du PLUi de Boucle Nord de Seine (PADD, page 16) n'est pas présentée. De ce fait, l'étude d'impact omet la liaison écologique d'intérêt régional à préserver et renforcer identifiée au Sdrif et au SCoT et reprise par le PLUi comme grande composante de la trame verte locale à consolider et connecter. Cette liaison d'intérêt régional, métropolitain et intercommunal, nécessite de renforcer significativement l'analyse du projet pour justifier du respect des orientations relatives au renforcement de la nature en ville et des continuités écologiques pour chacun des documents cités et en particulier du point de vue de l'OAP thématique « préserver les trames environnementales » du PLUi.



Illustration 4 : Localisation du projet sur la carte thématique trame verte et bleue du ScoT métropolitain (haut, EI, page 189) la carte présentée au sein de l'EI comprend une erreur de localisation du projet, et sur la carte des continuités écologiques du PLUi de Boucle Nord de Seine (bas, PADD, page 16, non présenté au sein de l'EI). L'îlot Stalingrad est traversé selon un axe est-ouest par une « liaison écologique à renforcer » identifiée au Sdrif, au Scot et au PLUi (MRAe)

L'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification doit être complétée, en particulier avec :

- le Sdrif pour la prise en compte des continuités régionales et le respect des orientations OR3 à 5 et OR27 et 28 relatives au renforcement des continuités, de leurs fonctionnalités écologiques, de l'accessibilité aux espaces verts et de l'objectif de pleine-terre ;
- le PCAEM pour l'adaptation du bâti aux changements climatique, le confort d'été compte tenu des expositions actuelles au bruit et à la qualité de l'air.

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter significativement l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification en vigueur en précisant les contributions du projet aux objectifs des documents suivants :

- le Sdrif, le SCoT et le PLUi pour la prise en compte de la continuité continuité écologique d'intérêt régional, métropolitain et intercommunal et le respect des orientations OR3 à 5 et OR27 et 28 relatives au ren-

forcement des continuités, de leurs fonctionnalités écologiques, de l'accessibilité aux espaces verts et de l'objectif de pleine-terre;

- le PCAEM pour l'adaptation du bâti aux changements climatiques, le confort d'été compte tenu des expositions actuelles au bruit et à la qualité de l'air.

Le dossier aurait pu présenter une analyse des contributions du projet aux orientations stratégiques de chacun de ces documents afin de s'assurer de l'atteinte des objectifs qualitatifs et quantitatifs définis. Les enjeux relatifs à l'artificialisation des sols, à la préservation et au renforcement des continuités écologiques, à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain sont abordés par plusieurs documents avec des objectifs précis. Le PLUi de Boucle nord de Seine comprend à cet égard des orientations d'aménagement et de programmation thématiques (OAP) dont les principes d'aménagement doivent servir à orienter les projets immobiliers.

L'Autorité environnementale considère que l'analyse du projet ne permet pas d'apprécier l'adéquation du projet avec les objectifs et principes d'aménagement et de construction définis par les OAP thématiques « préserver les trames environnementales » (noyaux de biodiversité et fonctionnalités écologiques), « apaiser les mobilités » (schéma des mobilités actives territorial) et « favoriser la durabilité des constructions » (biodiversité et bruit).

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter une analyse détaillée de l'adéquation du projet avec les principes d'aménagement et de construction issus des OAP thématiques du PLUi de Boucle nord de Seine concernant les enjeux d'environnement et de santé ;

- préciser sur quels critères qualitatifs ou quantitatifs et selon quels objectifs cibles le projet de renouvellement urbain répond à ces OAP concernant les enjeux écologiques et climatiques : préservation et renforcement des continuités écologiques, lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, création d'îlots et parcours de fraîcheur (en lien avec la recommandation 6).

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La justification des choix retenus pour le projet est présentée aux pages 128 à 137 de l'étude d'impact. Les éléments présentés au sein de cette partie rendent compte d'une part du contexte et des objectifs du projet, d'autre part des évolutions manifestes apportées au projet initial. L'étude d'impact justifie le projet du fait d'une conception qui permet de « réintroduire des espaces verts, améliore le paysage des coins de maison, avec des sentiers piétonniers doux et des jardins privés et partagés ». Les évolutions du projet sont présentées en s'appuyant sur plusieurs versions des plans masse de chaque îlot à quatre dates entre janvier 2025 et septembre 2025, les évolutions concernent quasi-exclusivement l'îlot Stalingrad. Les auteurs de l'étude mettent en avant plusieurs avantages ou améliorations en matière environnementale et sanitaire de la solution retenue : la réorganisation des futures constructions sur l'îlot Stalingrad qui privilégie l'orientation des logements vers le cœur d'îlot avec des logements en majorité multi-orientés ou orientés vers le parc Caillebotte, des marges de retrait par rapport aux axes routiers de l'avenue de Stalingrad et à la rue Jules Michelet permettant de limiter les nuisances sonores.

Ces caractéristiques et la comparaison entre scénarios ne sont soutenues par aucune donnée ou simulation issues de l'étude d'impact. Les données disponibles au sein de l'étude d'impact ne permettent d'ailleurs pas la comparaison entre les quatre scénarios présentés selon les paramètres retenus : espaces verts, conception paysagère, perméabilité des îlots pour les mobilités actives, surface de pleine terre et espaces verts.

L'étude d'impact, bien que commune aux deux îlots Michelet et Stalingrad, présente des études séparées pour chaque îlot. Cette approche segmentée est conduite pour l'ensemble de l'étude d'impact et ne permet donc pas d'apprécier une approche environnementale globale sur l'ensemble du périmètre projet ainsi que son environnement proche.

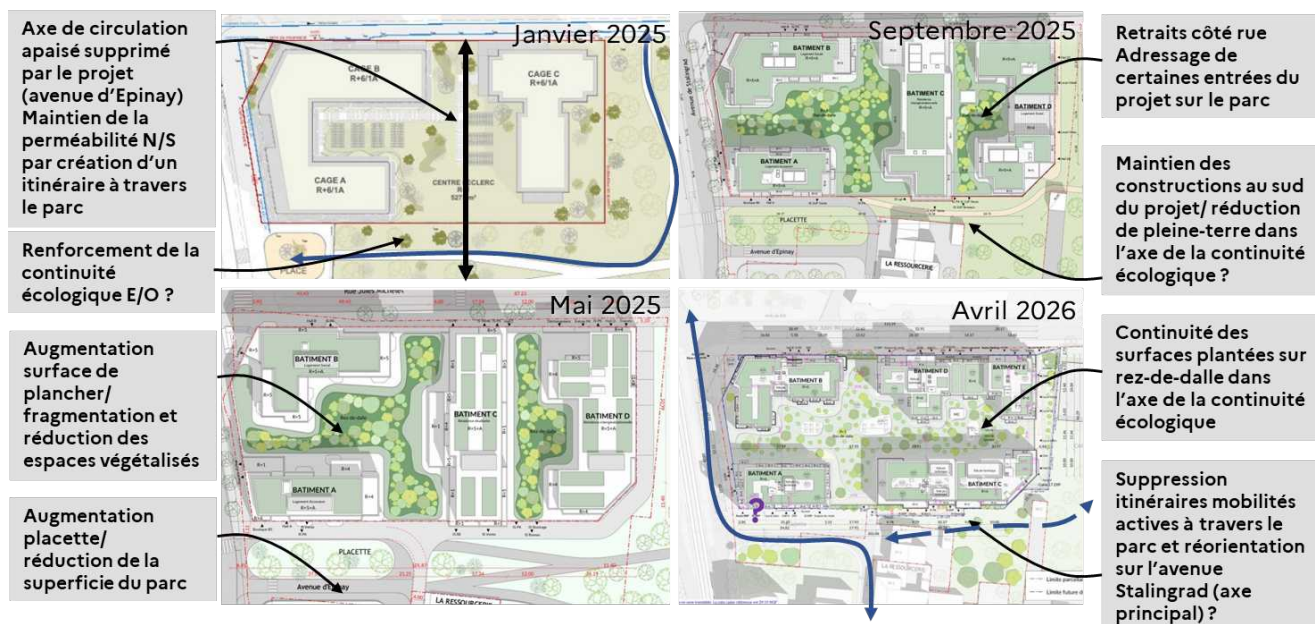


Illustration 5 : évolution du projet entre janvier 2025 et avril 2026 pour l'îlot Stalingrad. Trois adaptations sont observables sur le plan masse : 1- la reconfiguration des tours de logement afin de créer des perméabilités visuelles et éviter la fragmentation des espaces végétalisés sur rez-de-dalle, 2- un adressage des bâtiments sur le parc, augmentant potentiellement les surfaces empruntées au projet d'extension du parc ; 3- des modifications concernant les abords du projet en termes d'espaces publics, d'itinéraires apaisés (piétons/cycles) et de surfaces de pleine-terre dans l'axe de la continuité écologique régionale. (MRAe d'après EI)

L'Autorité environnementale souligne que la recherche de solutions de substitution raisonnable à l'échelle du projet global, intégrant les deux îlots du projet et détaillant plus précisément les intentions d'aménagement aux limites sud et est de l'îlot Stalingrad, aurait présenté plus d'intérêt pour justifier des paramètres visés mais aussi pour définir une vision cohérente sur les 1,2 ha du périmètre projet. L'illustration 5 montre d'importantes interactions entre le projet situé sur l'îlot Stalingrad avec le projet d'espace public incluant une nouvelle placette, le détournement de l'avenue d'Epinay coupée par le projet ainsi qu'un projet d'extension du parc Caillebotte.

En l'état, l'étude d'impact ne permet pas de comprendre les éléments suivants :

- les évolutions envisagées du projet de requalification des espaces publics et ses interactions avec le projet ;
- les impacts cumulés du projet immobilier avec le projet global de requalification du secteur, en particulier sur la continuité écologique régionale, la part de pleine terre à l'échelle du quartier et les itinéraires de mobilités actives ;
- la prise en compte des paramètres et éventuelles incertitudes du projet de requalification des espaces publics (création de placette et extension du parc) à proximité immédiate.

A ce titre, l'analyse de solutions alternatives aurait été particulièrement utiles pour éclairer et/ou justifier les partis d'aménagement à l'échelle du projet global telles que :

- des scénarios permettant de tester différentes hypothèses de renforcement de la continuité écologique régionale sur et autour de l'îlot Stalingrad, d'intégrer davantage de surfaces et continuités arborées/continuités de pleine-terre avec des bilans quantifiés en termes de superficie et de linéaire continu des continuités arborées/superficie de pleine-terre ;
- des scénarios permettant de tester différentes hypothèses d'orientation et de gabarit du bâti et leurs effets sur l'exposition des populations au bruit, à la pollution de l'air, au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), mesures et simulations à l'appui (proximité de l'A86 et du futur prolongement du tram T1) ;
- des scénarios permettant de tester différentes hypothèses concernant le maintien/la création d'itinéraires cyclables et piétons confortables, sécurisés et continus, s'appuyant sur une analyse de la chaîne des déplacements du quotidien. Les impacts du détournement de la venelle appelée avenue d'Epinay ne sont pas

abordés et l'étude ne précise pas les évolutions intervenues concernant la recherche de solutions pour créer des itinéraires de substitution à travers le parc Caillebotte. Le plan masse élargi présenté à la page 13 du résumé non technique indique certes une entrée sur le parc sans aucun cheminement identifié, le projet indique par ailleurs le maintien d'un ensemble de bâtiments identifiés sous le nom « ressourcerie » et un projet de construction de deux bâtiments au sud le long de l'avenue Stalingrad (voir 3.1.).

(3) L'Autorité environnementale recommande de revoir l'étude des scénarios d'aménagements alternatifs au projet afin :

- de démontrer un moindre impact environnemental et sanitaire du projet concernant l'exposition des populations aux pollutions, mesures et simulations à l'appui ;
- d'évaluer les impacts cumulés du projet avec le projet de requalification des espaces public (placette et extension du parc Caillebotte) et la recherche de solutions appropriées pour le renforcement de la continuité écologique régionale et le maintien d'itinéraires confortables et sécurisés pour les mobilités actives.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Exposition à une qualité de l'air dégradée et au bruit

La carte de bruit des transports terrestres de Bruitparif présentée au sein de l'étude d'impact identifie trois sources principales de bruit générées par le trafic routier : l'autoroute A86 au nord, l'avenue Stalingrad à l'ouest (RD 909) et la route du port de Paris (insertion sur l'A86). Ces deux dernières sont classées en catégorie 3 dans le classement sonore des Hauts de Seine affectant une largeur maximale sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure ($70 < L_{aeq}(6h-22h) < 76$ et $65 < L_{aeq}(22h-6h) < 71$)³ tandis que l'autoroute 86 est classée en catégorie 1 affectant une largeur de 300m de part et d'autre. La description de l'état initial tend à minimiser les informations contenues au sein de cette cartographie, le niveau de bruit à l'intérieur du projet est estimé entre 50 et 55 dB(A) tandis que la carte Bruitparif indique des niveaux de bruit compris entre 55 et 66 dB(A) pour les zones plus calmes et entre 65 et 75 dB(A) pour les zones les plus exposées (ouest de l'îlot Stalingrad et îlot Michelet) (EI, page 42).

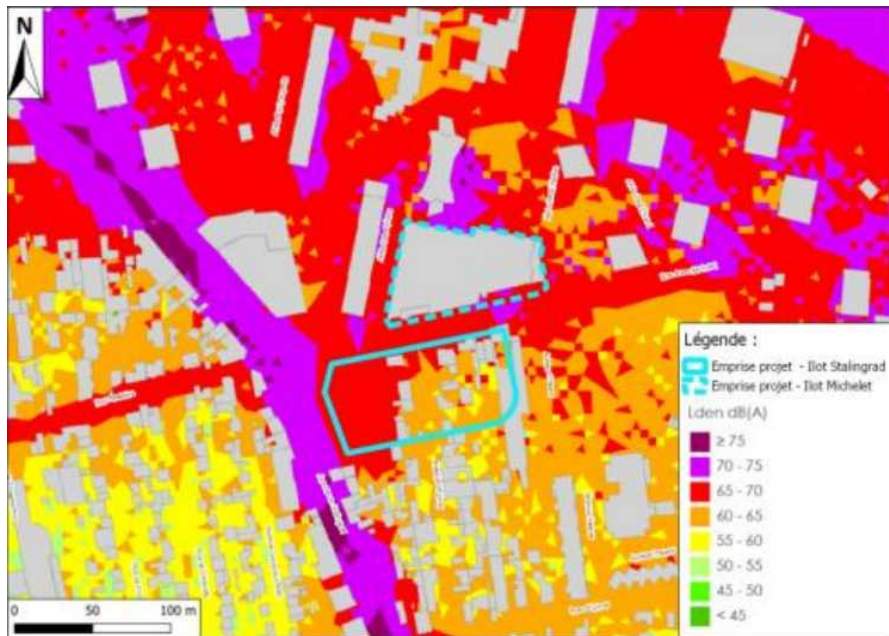


Illustration 6 : Carte de bruit relative aux infrastructures de transport routier, Lden, dB(A) (EI, page 42)

3 Voir l'arrêté préfectoral DCPAT n° 2023 – 71 en date du 26 mai 2023.

L'état initial de la qualité de l'air est évaluée à partir des données issues de cinq stations du réseau de mesure Airparif situées à des distances comprises entre 2 et 6 km du site du projet (EI, page 38). Les cartes de concentration en polluants atmosphériques issues de modélisations semblent indiquer que l'ensemble des concentrations dépassent les valeurs cibles de l'OMS en moyenne annuelle et en valeur journalière (dioxyde d'azote (NO_2), particules fines (PM_{10} et $\text{PM}_{2,5}$), ozone (O_3) et benzène. Les concentrations observées à la station de Gennevilliers indiquent une tendance positive avec une baisse des valeurs moyennes annuelles avec des concentrations proches des seuils de la réglementation européenne à l'horizon 2030 pour le dioxyde d'azote et les particules $\text{PM}_{2,5}$ (annexe 5-2, pages 34-46). Les cartes de concentrations indiquent que la présence d'axes routiers très fréquentés peuvent être à l'origine d'une augmentation notable des concentrations en polluants avec une hétérogénéité locale des concentrations.

Les études sur la qualité de l'air et le bruit n'incluent aucune mesure sur site concernant ces deux enjeux sanitaires identifiés dans la décision n° DRIAT-SCDD-2025-207 du 26 novembre 2025. De ce fait, la description de l'état initial de l'environnement s'appuie uniquement sur des données dont la représentativité n'est pas démontrée aux abords et sur le site du projet. Les simulations et dimensionnement des mesures de réduction présentées au sein de l'étude d'impact ne peuvent donc pas être retenues comme adaptées ou suffisantes étant donné les incertitudes de l'état initial.

L'absence de caractérisation objective de l'état initial constitue une insuffisance majeure du dossier sachant que les émissions de polluants atmosphériques et le niveau de bruit constituent des enjeux sanitaires importants.

(4) L'Autorité environnementale recommande de procéder à la caractérisation de la qualité de l'air et des niveaux de bruits à l'état initial par des mesures sur site, de compléter l'étude d'impact et son résumé non technique et de vérifier le cas échéant l'adéquation des mesures d'évitement et de réduction envisagées.

3.2. Artificialisation des sols et continuité écologique

■ Bilan du projet en termes de consommation d'espaces de pleine terre

Les caractéristiques du projet sont décrites au sein de l'étude d'impact pour chacun des deux îlots.

Pour l'îlot Michelet, la démolition de l'hypermarché et le programme des constructions permet de dégager des surfaces pour la création d'espaces végétalisés.

A l'état initial, la surface des espaces de pleine-terre sur la parcelle couvrent 78 m^2 (2%). Le bilan du projet sur la parcelle ($4\,735 \text{ m}^2$) est donc positif avec :

- une réduction de 50 % des surfaces imperméables pour atteindre $2\,310 \text{ m}^2$ ($1\,874 \text{ m}^2$ emprise des bâtiments et 436 m^2 de voiries) ;
- la création de $1\,472 \text{ m}^2$ d'espaces verts sur dalle ou toiture, surfaces semi-perméables (873 m^2 de toitures végétalisées et 599 m^2 d'espaces verts sur dalle), soit 31 % de la superficie de la parcelle ;
- la création de $1\,678 \text{ m}^2$ de pleine-terre végétalisée, soit 35 % de la superficie de la parcelle.

Pour l'îlot Stalingrad, la construction de l'hypermarché en rez de chaussée sur un niveau couvrira $6\,638 \text{ m}^2$ sur les $7\,241 \text{ m}^2$ de la future parcelle et contribuera à une augmentation majeure de surface artificialisée.

A l'état initial, la parcelle de l'îlot Stalingrad est occupée par neuf bâtiments pour une emprise bâtie non précisée, mais estimable à environ $1\,710 \text{ m}^2$ dont environ 165 m^2 sont situés en dehors des limites de la parcelle, soit $1\,545 \text{ m}^2$ de bâti à démolir (estimation d'après EI, page 66). La surface de pleine-terre sur la parcelle est estimée à $5\,696 \text{ m}^2$ à l'état initial (78 %). Le bilan des constructions sur la parcelle ($7\,241 \text{ m}^2$) est donc négatif en termes de bilan de pleine-terre et espaces végétalisés avec :

- une augmentation de 70 % des surfaces imperméables pour atteindre $6\,638 \text{ m}^2$ (emprise des bâtiments) ;
- une augmentation de 603 m^2 de surfaces artificialisées de type voirie, soit 8 % de la superficie de la parcelle ;

- la création de 3 899 m² d'espaces verts sur dalle ou toiture, surfaces semi-perméables (1 375 m² de toitures végétalisées et 2 524 m² d'espaces verts sur dalle), soit 54 % de la superficie de la parcelle ;
- la réduction de 5 696 m² de surface de pleine-terre pour atteindre 0 % de la superficie de la parcelle.



Illustration 7 : bilan des surfaces de pleine-terre et surfaces artificialisées à l'état initial (gauche) et à l'état projet (droite). Le projet a pour effet de consommer 5 696 m² de pleine-terre, à l'état projet, la parcelle comprend 0 % de surface de pleine-terre (d'après EI, page 66).

Le bilan du projet sur le périmètre global du projet, îlots Stalingrad et Michelet confondus peut être estimé comme suit :

- espaces artificialisés : augmentation de 6 202 m² à 9 551 m² au total, soit 80 % de surfaces artificialisées ;
- espaces de pleine-terre : réduction de 5 774 m² de pleine terre à 1 678 m², soit 20 % de pleine terre après projet ;
- espaces végétalisés semi-perméables sur dalle ou toiture : augmentation de 0 m² à 5 371 m², soit 45 % d'espaces végétalisés semi-perméables après projet.

Le projet contribue à l'artificialisation du secteur avec une réduction nette de 70 % de la surface de pleine-terre. Le bilan à l'échelle plus large du quartier n'est pas directement évaluable étant donné la description trop succincte des évolutions attendues au sud de la parcelle Stalingrad. Les différents plans masse présentés à la section 7 de l'étude d'impact *Justification du choix du projet et alternative* semblent indiquer une réduction progressive de la part de pleine terre intégrée au parc à terme.

L'étude d'impact ne justifie pas le besoin d'une augmentation de 40 % environ de la surface commerciale de l'hypermarché et ne présente aucun scénario visant à réduire l'emprise au sol de l'hypermarché avec par exemple un volume commercial réparti non pas sur un seul niveau de rez-de-chaussée mais sur deux niveaux (RDC +1). L'étude d'impact n'évoque aucun scénario non plus qui orienterait le projet vers la réduction des surfaces bâties sur la parcelle Stalingrad et vers le maintien d'une continuité nette des espaces de pleine terre depuis le parc Caillebotte.

(5) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'absence de scénario du projet permettant la création d'une surface commerciale répartie sur deux niveaux en rez-de-chaussée et premier étage pour

l'hypermarché de l'îlot Stalingrad et de réexaminer la conception pour augmenter la part de pleine terre dans le projet en démontrant notamment l'impossibilité de préserver une continuité de pleine-terre sur l'îlot Stalingrad en lien avec le parc Caillebotte voisin.

■ Impact sur le réseau écologique régional

Le projet Stalingrad-Michelet conduit à un bilan négatif en termes de surfaces de pleine-terre. Le bilan global conduisant à une réduction nette de 4 096 m² soit un tiers de la surface totale de l'emprise du projet.

Le diagnostic écologique conduit spécifiquement sur l'îlot Stalingrad présente comme le dossier d'étude d'impact, une analyse incomplète de la trame verte et bleue. Les cartes du Sdrif et du SCoT Métropolitain ne sont pas exploitées et le diagnostic, en concluant que les enjeux de continuités écologiques constituent un enjeu négligeable, est en contradiction avec les enjeux identifiés dans ces documents cadres.

Le diagnostic identifie en revanche un enjeu « *plus fort* » lié à la présence du parc Caillebotte et des alignements d'arbres de la rue Jules Michelet comme éléments majeurs de la trame verte de la ville de Colombes (diagnostic écologique Stalingrad, page 26).

Le diagnostic identifie le parc Caillebotte comme « *noyau de biodiversité secondaire au PLUi Boucle Nord de Seine* » mais omet de présenter la carte de la trame verte et bleue intercommunale du PLUi. Le diagnostic du parc arboré de la parcelle Stalingrad permet d'identifier 70 arbres d'une vingtaine d'espèces correspondant à un enjeu écologique « *relativement modéré* ».

Les inventaires réalisés sur site ont permis d'identifier 14 espèces d'oiseaux, dont 5 espèces protégées et un cortège d'espèces des milieux boisés composé de 5 espèces, dont une espèce nicheuse probable sur le site du projet. Concernant les cinq espèces de chiroptères identifiées, elles sont susceptibles d'exploiter le site pour des fonctions de déplacement ou de chasse. Aucun gîte potentiel n'a été localisé, mais l'étude conclut qu'une occupation potentielle du site en période d'estivage/maternité (avril à août) ne peut être écartée. L'enjeu écologique lié aux chiroptères est donc considéré modéré.

La conclusion du diagnostic écologique parvient à des niveaux d'enjeux faibles à modérés mais repose sur des données incomplètes et sans cohérence avec les enjeux constitués par les continuités écologiques d'intérêt régional.

L'OAP « préserver les trames écologiques » comprend par ailleurs des orientations qui devraient être intégrées dans la conception du projet, avec une priorité donnée à la végétalisation, à la désimperméabilisation et à la réduction des discontinuités écologiques (liste non exhaustive) :

- au sein des noyaux de biodiversité :
 - sanctuariser les parties végétalisées des noyaux primaires et secondaires ;
 - maintenir au maximum les sols en place et/ou les améliorer sans bouleversement de leur structure ;
 - augmenter la surface des sols non minéralisés ou, le cas échéant, donner lieu à compensation ;
 - avoir une zone tampon de 100 mètres dans laquelle le caractère progressif des aménagements est recherché ;
 - minimiser les coupures que représentent les principales voies aux abords des noyaux ;
- le long des corridors écologiques :
 - éviter la suppression des espaces végétalisés présents aux abords des infrastructures de transport ;
 - pour toute requalification d'un espace public inscrit dans un corridor écologique, envisager d'augmenter la part des espaces végétalisés et arborés de 10 % au moins par rapport à l'existant ;
 - protéger au maximum les écosystèmes existants (sol, arbres, arbustes, habitats herbacés) ;
- au sein des secteurs vulnérables au phénomène d'îlot de chaleur urbain :
 - assurer dans chaque opération sur au moins 50 % des espaces végétalisés un indice canopée maximum (soit égal à 1, quand les arbres auront atteint l'âge adulte) ;

- au sein des secteurs sensibles au risque inondation :
 - désimperméabiliser et végétaliser abondamment les espaces d'expansion de crue pour créer un effet d'absorption/évaporation ;
 - augmenter la surface des sols perméables ou compenser les nouvelles emprises imperméables par la désimperméabilisation d'une surface supérieure.

(6) L'Autorité environnementale recommande de mettre en cohérence le projet avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis par l'OAP « préserver les trames environnementales » du PLUi de Boucle nord de Seine en développant des dispositions conceptuelles et opérationnelles.

3.3. Risque inondation et gestion des eaux pluviales

■ Risque inondation

Le site du projet est situé au sein de la zone C du PPRI de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine. Ce zonage impose au PPRI les règles suivantes :

- l'article 3.1 du PPRI dispose que les sous-sols à usage autre que le stationnement sont interdits, à l'exception des locaux de stockage de déchets non dangereux ;
- l'article 3.2.a du PPRI dispose que sur toute unité foncière de plus de 2 500 m², l'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation et de bureaux est limitée à 40 %. Elle est portée à 60 % pour toutes les autres constructions.

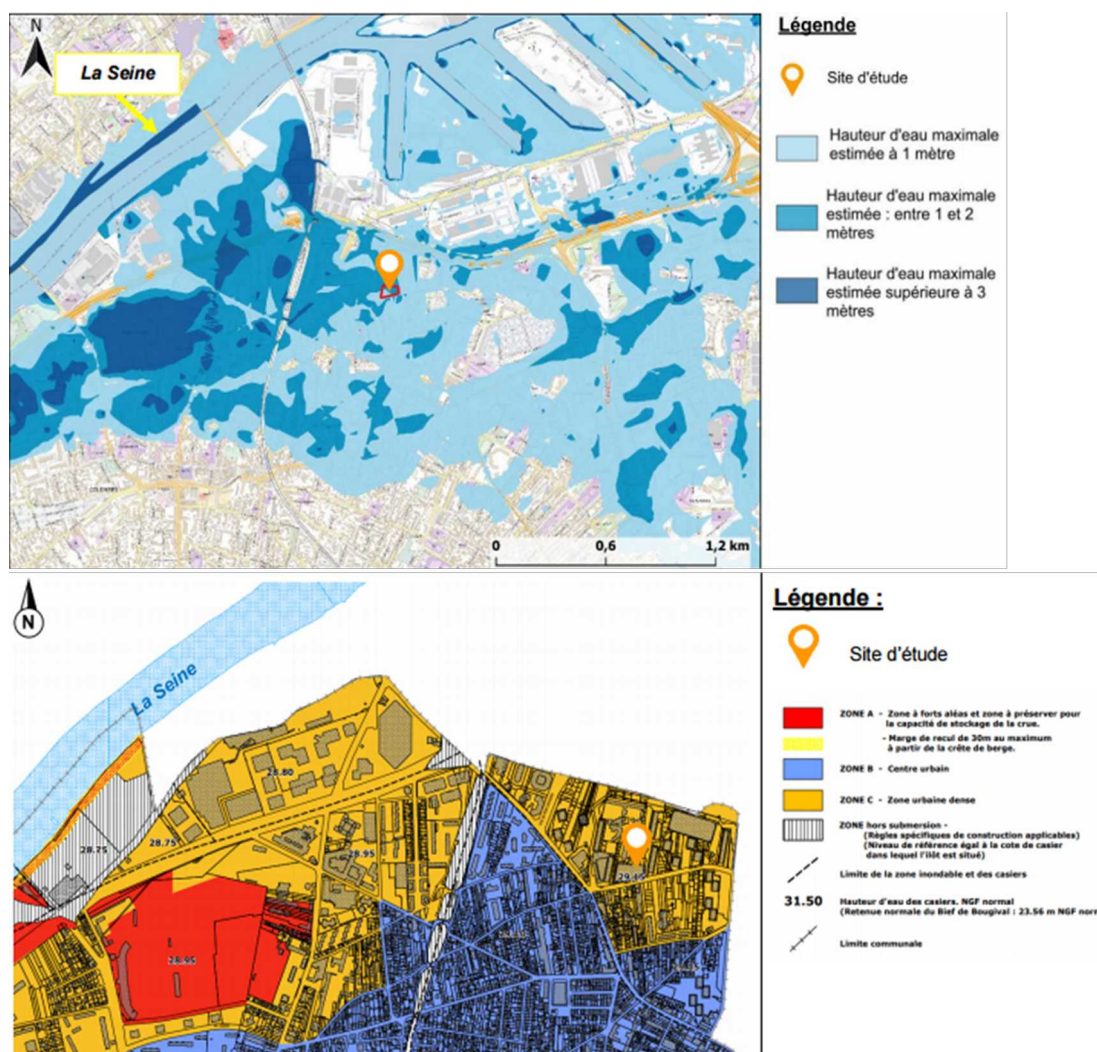


Illustration 8 : Carte des aléas inondation et carte de zonage du PPRI, le projet est situé en zone C du PPRI (Notice de conformité PPRI pages 6-7)

Le calcul de la part de pleine-terre pour la parcelle Stalingrad inclut plus d'une centaine de parcelles dont des parcelles publiques pour une superficie de l'unité foncière calculée de 45 998 m² contrairement aux 7 241 m² de la parcelle du projet Stalingrad. L'étude d'impact mentionne qu'« afin de se conformer au PPRI, le périmètre parcellaire intègre désormais le parc Caillebotte, sans projet de construction sur cet espace. Le parcellaire du parc a été pris en compte afin de satisfaire la conformité du projet au PPRI. » (EI, page 135).

Il appartiendra à l'autorité en charge de la délivrance de l'acte d'urbanisme de s'assurer de la pertinence de l'assiette foncière retenue pour le calcul de l'emprise au sol au regard de l'objet de la demande d'urbanisme (constructions, division primaire).

L'Autorité environnementale constate que des locaux sont prévus en sous-sol, ce qui pourrait aggraver les risques en cas d'inondation (pollution, obstacles à l'évacuation). Elle constate également que la part de pleine-terre conservée sur la future parcelle correspondant au projet sera en régression. L'étude d'impact identifie comme mesure de compensation des 6 954 m² soustraits à la crue la création de sous-sol inondables mais ne prévoit pas de mesure de compensation des surfaces imperméabilisées par le projet par la création de nouvelles surfaces perméables. L'OAP « préserver les trames environnementales » recommande pourtant la dés-imperméabilisation d'une surface supérieure aux surfaces imperméabilisées créées.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier l'intégration de l'emprise du parc Caillebotte dans l'étude d'optimisation de la densité et dans le calcul de proportion de pleine-terre, le projet n'étant pas situé au sein du parc ;
- réviser le bilan quantitatif des surfaces végétalisées, de pleine terre, semi-perméables et imperméables avant et après projet à l'échelle de l'emprise du projet au sein du résumé non technique (page 16) et au sein de l'étude d'impact (page 20) afin de permettre une appréciation des incidences du projet global ;
- compléter l'analyse du projet afin de justifier l'atteinte des objectifs mentionnés au PLUi (OAP et zonage) et au PPRI ;
- renforcer les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du projet sur l'artificialisation des sols.

■ Gestion des eaux pluviales

L'étude d'impact mentionne la réalisation d'une notice explicative de gestion des eaux pluviales en 2025. Cette pièce ne semble pas avoir été versée au dossier. L'étude d'impact précise qu'un dimensionnement a été calculé pour gérer un événement de période de retour de 10 ans, soit un volume d'environ 95,3 m³. L'étude d'impact ne présente pas de plan de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales, incluant les toitures et dalles végétalisées, elle ne précise pas non plus à quelle(s) parcelle(s) correspond ce dimensionnement. Ces lacunes ne permettent pas d'apprécier les modalités de gestion des eaux pluviales ni leur efficacité dans un contexte d'exposition au risque inondation.

(8) L'Autorité environnementale recommande de verser au dossier d'étude d'impact les annexes relatives à la gestion des eaux pluviales et d'intégrer au corps de l'étude d'impact et son résumé non technique le plan des ouvrages de gestion des eaux pluviales et leur dimensionnement justifié.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale [rappelle que, conformément au IV de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 27/06/2026

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'I' followed by a large, sweeping 'Z' or 'R' shape.

Le membre délégataire :

Tony RENUCCI

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter significativement l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification en vigueur en précisant les contributions du projet aux objectifs des documents suivants : - le Sdrif, le SCoT et le PLUi pour la prise en compte de la continuité écologique d'intérêt régional, métropolitain et intercommunal et le respect des orientations OR3 à 5 et OR27 et 28 relatives au renforcement des continuités, de leurs fonctionnalités écologiques, de l'accessibilité aux espaces verts et de l'objectif de pleine-terre; - le PCAEM pour l'adaptation du bâti aux changements climatiques, le confort d'été compte tenu des expositions actuelles au bruit et à la qualité de l'air.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter une analyse détaillée de l'adéquation du projet avec les principes d'aménagement et de construction issus des OAP thématiques du PLUi de Boucle nord de Seine concernant les enjeux d'environnement et de santé ; - préciser sur quels critères qualitatifs ou quantitatifs et selon quels objectifs cibles le projet de renouvellement urbain répond à ces OAP concernant les enjeux écologiques et climatiques : préservation et renforcement des continuités écologiques, lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, création d'îlots et parcours de fraîcheur (en lien avec la recommandation 6).....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de revoir l'étude des scénarios d'aménagements alternatifs au projet afin : - de démontrer un moindre impact environnemental et sanitaire du projet concernant l'exposition des populations aux pollutions, mesures et simulations à l'appui ; - d'évaluer les impacts cumulés du projet avec le projet de requalification des espaces public (placette et extension du parc Caillebotte) et la recherche de solutions appropriées pour le renforcement de la continuité écologique régionale et le maintien d'itinéraires confortables et sécurisés pour les mobilités actives.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de procéder à la caractérisation de la qualité de l'air et des niveaux de bruits à l'état initial par des mesures sur site, de compléter l'étude d'impact et son résumé non technique et de vérifier le cas échéant l'adéquation des mesures d'évitement et de réduction envisagées.....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'absence de scénario du projet permettant la création d'une surface commerciale répartie sur deux niveaux en rez-de-chaussée et premier étage pour l'hypermarché de l'îlot Stalingrad et de réexaminer la conception pour augmenter la part de pleine terre dans le projet en démontrant notamment l'impossibilité de préserver une continuité de pleine-terre sur l'îlot Stalingrad en lien avec le parc Caillebotte voisin.....16
- (6) L'Autorité environnementale recommande de mettre en cohérence le projet avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis par l'OAP « préserver les trames environne-

mentales » du PLUi de Boucle nord de Seine en développant des dispositions conceptuelles et opérationnelles..... 18

(7) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier l'intégration de l'emprise du parc Caillebotte dans l'étude d'optimisation de la densité et dans le calcul de proportion de pleine-terre, le projet n'étant pas situé au sein du parc ; - réviser le bilan quantitatif des surfaces végétalisées, de pleine terre, semi-perméables et imperméables avant et après projet à l'échelle de l'emprise du projet au sein du résumé non technique (page 16) et au sein de l'étude d'impact (page 20) afin de permettre une appréciation des incidences du projet global ; - compléter l'analyse du projet afin de justifier l'atteinte des objectifs mentionnés au PLUi (OAP et zonage) et au PPRI ; - renforcer les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du projet sur l'artificialisation des sols..... 20

(8) L'Autorité environnementale recommande de verser au dossier d'étude d'impact les annexes relatives à la gestion des eaux pluviales et d'intégrer au corps de l'étude d'impact et son résumé non technique le plan des ouvrages de gestion des eaux pluviales et leur dimensionnement justifié..... 20